

Pfeffenhausen / Oberlauterbach

# Das wollen wir unserer Zuhause nennen! Heimeliges Einfamilienhaus bei Pfeffenhausen

VP azonosító: 24085034

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 565.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 110 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 599 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach

## Áttekintés

VP azonosító	24085034
Hasznos lakótér	ca. 110 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	3
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	2016
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	4 x Felszíni parkolóhely

Vételár	565.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 15 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Folyékony gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	25.06.2027

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	53.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2016

VP azonosító: 24085034 - 84076 Peffenhäusen / Oberlauterbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24085034 - 84076 Peffenhäusen / Oberlauterbach

## Az ingatlan



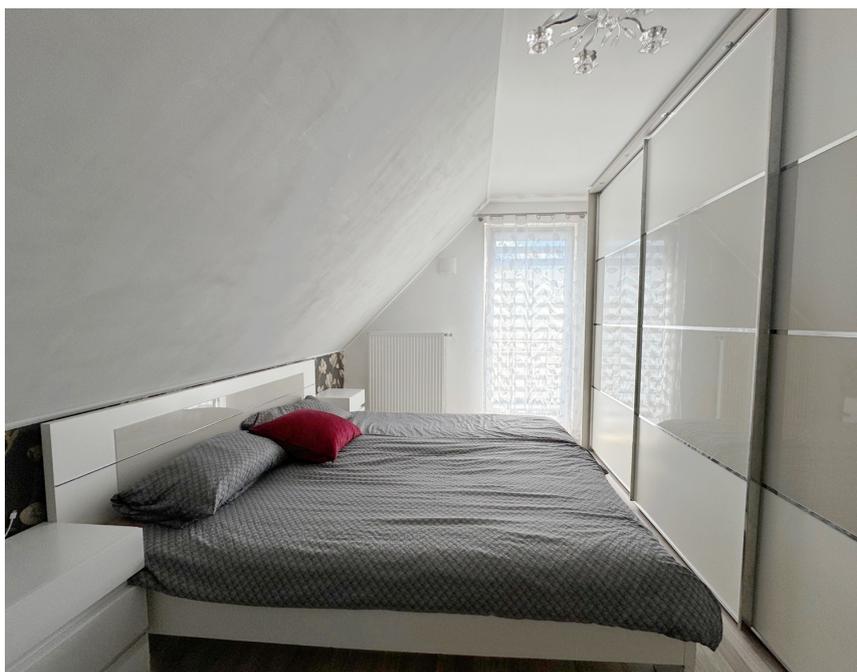
VP azonosító: 24085034 - 84076 Peffenhäusen / Oberlauterbach

## Az ingatlan



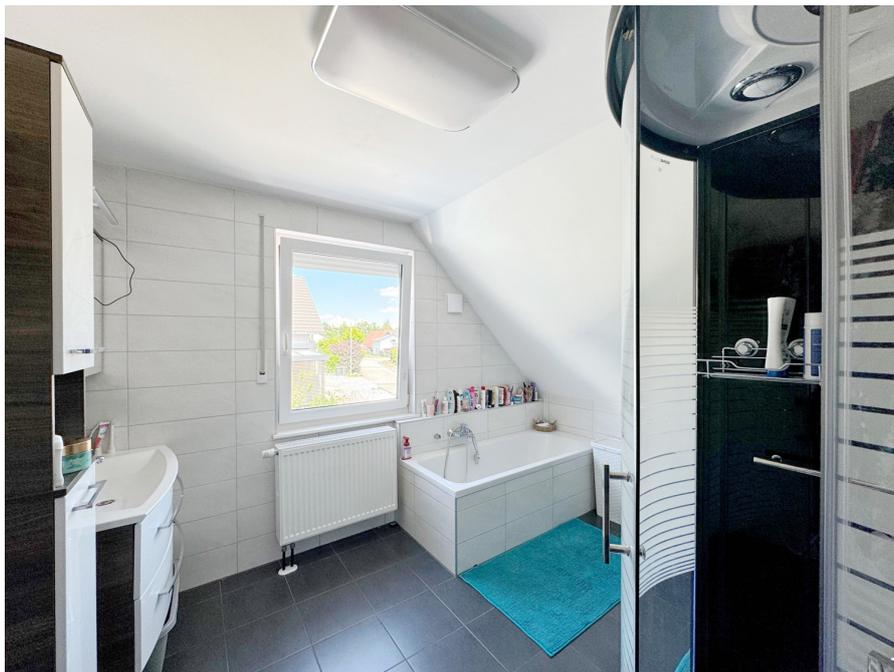
VP azonosító: 24085034 - 84076 Peffenhäusen / Oberlauterbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24085034 - 84076 Peffenhäusen / Oberlauterbach

## Az ingatlan



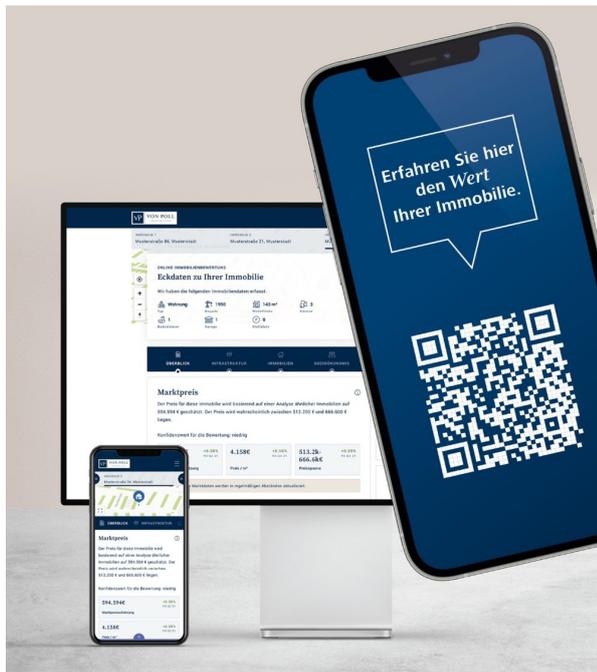
VP azonosító: 24085034 - 84076 Pffeffenhausen / Oberlauterbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach

## Az ingatlan



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Patryk Kelm  
Geschäftsstelleninhaber

Christian Kartmann  
Büroleiter

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

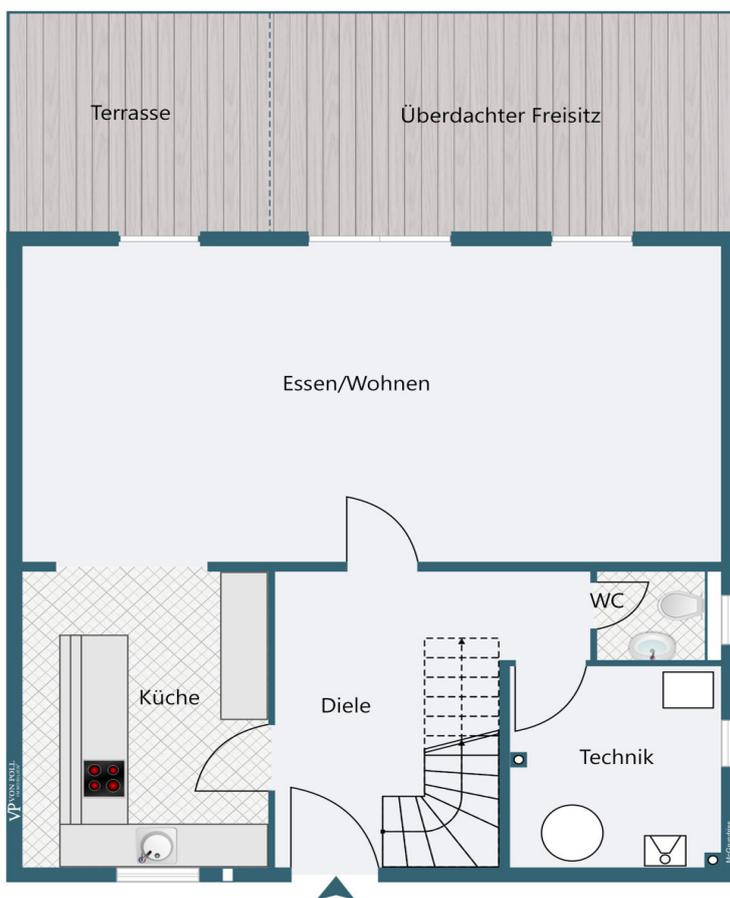
**0871 - 96 59 98 0**

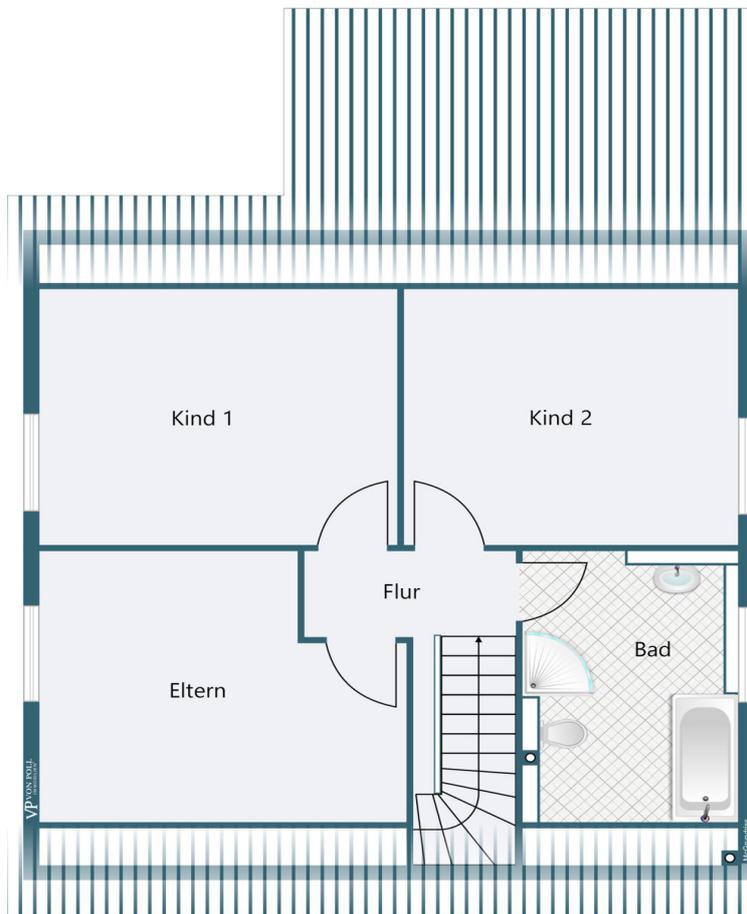
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

VP azonosító: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach

## Az also benyomás

Dieses charmante Einfamilienhaus, ein Massivhaus Flair 110 von Town and Country, bietet Ihnen ein Wohnerlebnis auf 110 Quadratmetern, eingebettet auf einem großzügigen Grundstück von 599 Quadratmetern.

Der erste Eindruck beeindruckt mit seiner ästhetischen Architektur und einer großzügigen überdachten Terrasse, perfekt für entspannte Stunden im Freien. Die bodentiefen Fenster durchfluten den Wohnbereich mit reichlich natürlichem Licht, schaffen eine helle und einladende Atmosphäre.

Der offene Grundriss verbindet harmonisch Wohnzimmer, Essbereich und eine geräumige Küche, die schnell zum Herzstück des familiären Zusammenkommens wird.

Die Wohnfläche von 106 Quadratmetern (ohne Terrasse) bietet ausreichend Platz für Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer, alle großzügig gestaltet und mit viel Liebe zum Detail eingerichtet. Das Badezimmer lädt zum Verweilen ein und vervollständigt das harmonische Wohnkonzept dieses Familienhauses.

Genießen Sie die Vorzüge einer dezentralen Lüftungsanlage und eines effizienten Heizsystems mit Flüssiggas und Miettank im Garten, das nicht nur für wohlige Wärme sorgt, sondern auch zu geringen Nebenkosten beiträgt.

Der schön angelegte Garten mit Gartenhaus und Pool bietet Raum für vielfältige Freizeitaktivitäten im Freien, während ausreichend Stellplätze für Autos vorhanden sind.

Abgerundet wird dieses Angebot durch eine moderne Einbauküche und hochwertige Bodenbeläge aus Laminat und Fliesen. Solarunterstütztes Warmwasser komplettiert die umweltfreundliche Ausstattung dieses einladenden Familienhauses.

Ein Ort, wo Gemütlichkeit, Funktionalität und Familienfreundlichkeit aufeinandertreffen und ein harmonisches Wohnambiente schaffen.

VP azonosító: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach

## Minden a helyszínról

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem familienfreundlichen und ruhigen Wohngebiet, dennoch sind durch die Nähe zum Markt Pfeffenhausen und die Stadt Rottenburg (7,4 km) sowohl Kindergärten, Schulen als auch vielfältige Sport- und Einkaufsmöglichkeiten kurzfristig zu erreichen.

Die Marktgemeinde Pfeffenhausen liegt im Herzen von Regensburg, Ingolstadt, Freising, München und Landshut und garantiert daher beste Anbindungen.

Über die B 299 fahren Sie in einer guten halben Stunde in die nur knapp 30 km entfernte Regierungshauptstadt Landshut mit bester Infrastruktur.

VP azonosító: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.6.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 53.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut  
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0  
E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)